

**Handläggare**  
Koki Hjelmström  
08-508 263 18

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-04-25

## **Markanvisning för underjordisk gång med kommersiella lokaler inom fastigheten Östermalm 1:56 och Östermalm 2:118 på Östermalm till Sturegallerian AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för underjordisk gång med kommersiella lokaler inom fastigheten Östermalm 1:56 och Östermalm 2:118 till Sturegallerian AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 263 18  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 272 75  
koki.hjelmstrom@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Kvarteret Sperlingens backe på Östermalm ägs till större delen av Sturegallerian AB, nedan kallt bolaget. Grev Turegatan som ligger sydost om kvarteret ägs av staden. Bolaget har inkommit med förslag om att binda ihop kvarteren på omgivande sidor av Grev Turegatan med en underjordisk gång från tunnelbanan samt kommersiella lokaler om totalt c:a 386 kvm.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 38000 kr per kvm BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till c:a 13,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-10-05.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer prövas vidare i planprocessen.

Exploateringskontoret ställer sig positivt till att marken under gatan nyttjas och att området förs över till intilliggande fastighet Sperlingens backe 56 genom tredimensionell fastighetsbildning.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Kvarteret Sperlingens Backe, nedan kallat kvarteret, ligger i direkt anslutning till Stureplan och omges av gatorna Birger Jarlsgatan, Grev Turegatan, Humlegårdsgatan och Sturegatan. Kvarteret ägs till största delen av Sturegallerian AB, nedan kallat bolaget. För kvarteret pågår detaljplanearbetet ”Del av kv Sperlingens backe m.m.”, S-Dp 2014-00404-54.

Bolaget önskar utveckla kvarteret tillsammans med övrig ägare Vasakronan genom att tillföra moderna och ändamålsenliga kontorsarbetsplatser samt ge en koppling mellan Östermalms tunnelbanestation och Sturegallerian. Ett vidare syfte är att stärka stadsdelens urbana karaktär med ett utökat utbud av handel, hotell och kultur i kombination med ytterligare bostäder.

I det pågående arbetet med detaljplanen för del av kvarteret föreslås det bli ett mer funktionsblandat innehåll med fler bostäder, kontorsarbetsplatser, hotell och handel samt möjlighet att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader med utökade skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Den befintliga gallerian ersätts med en utökad galleria med torg med glastak som förbinds med passager genom byggnader. Även en undre handelsvåning etableras, plan -1.

Tunnelbanans entré till station Östermalmstorg föreslås flyttas från Birger Jarlsgatan 16 till de s.k. Marmorhallarna inne i kvarteret.

Staden äger ingen mark inom kvarteret förutom fastigheten Sperlingens backe 55 som upplåts med tomträtt till bolaget. Bolaget planerar att bygga om befintlig byggnad för en större andel hyresbostäder samt lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Detta redovisas i ett separat ärende och inte i detta tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-06-08 att markanvisa för butikslokaler till tomträtthavaren i fastigheten Riddaren 23, Stockholm Riddaren 23 Kommanditbolag. Förslaget innebär att arkaden som löper längs Grev Turegatan på andra sidan gatan från kvarteret ska glasas in och tunnelbanenedgång flyttas ut till gatan. Detaljplanen som inrymde arkaden har vunnit laga kraft.

Fasaden utmed fastigheten Sperlingens backe 56 (det s.k. Bångska palatset) föreslås restaureras och det utrymme som då kragar ut över stadens fastighet med statyer m.m. föreslås upplåtas genom t.ex. servitutsavtal alternativt fastighetsreglering.



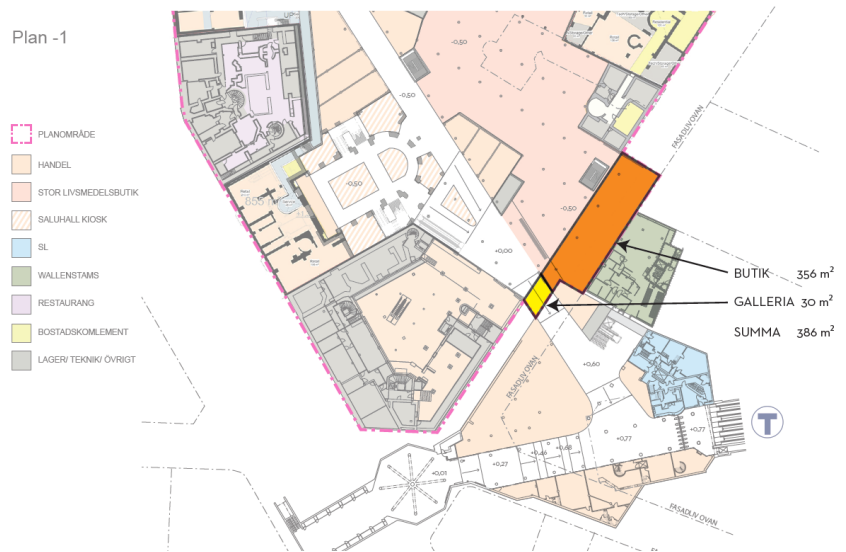
*Förslag till detaljplan, S-Dp 2014-00404-54, för kvarteret Sperlingens backe. Markanvisningsområdet som avses i detta tjänsteutlåtande är området "GATA" åt sydost.*

## Område för markanvisning

Bolaget har i samband med utbyggnadsförslaget för kvarteret inkommit med förslag om att binda ihop kvarteren på omgivande sidor av Grev Turegatan med en underjordisk gång från tunnelbanan samt kommersiella lokaler intill. Marken ägs av staden.

Förslaget innebär att del av Grev Turegatan planläggs för att under mark möjliggöra ett avgränsat utrymme om c:a 356 kvm för centrumändamål och 30 kvm tunnelbanegang. Utrymmet avses föras från stadens fastighet Östermalm 1:56 och Östermalm 2:118 till Sperlingens Backe 56 genom försäljning och tredimensionell fastighetsbildning. Staden ska fortsatt äga ytskiktet av gatan.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för gatuändamål.



Område för markanvisning, plan -1, markerat med gult och orange i bilden ovan.

### Tidigare beslut

Plansamråd genomfördes under perioden 16 maj till 11 juli 2017. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 november 2017 att godkänna plansamrådet, men återremittera detaljplaneförslaget för bearbetning. Den 14 februari 2019 beslutade stadsbyggnadsnämnden att slutligt planförslag ska upprättas och ställas ut för granskning.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av c:a 386 kvm underjordisk gång och kommersiella lokaler.



*Ortofoto med ungefärligt markanvisningsområde markerat. Birger Jarlsgatan löper i nordsydlig riktning på bilden och Stureplan syns i nordväst.*

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Enligt avtalet ska bolaget och staden ska tillsammans verka för att det området planläggs för ny bebyggelse om ca 386 kvm underjordisk gång och kommersiella lokaler, varav gången utgör ca 30 kvm och de kommersiella lokalerna utgör ca 356 kvm.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvarteretsmarken vid denna försäljning ska vara 38000 kronor per kvm BTA för kommersiella lokaler.

Köpeskillings storlek är bestämd i prisläge 2017-07-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-10-05 (dnr E2017-00359).



Erforderliga avtal bör ha tecknats mellan bolaget, Trafikförvaltningen, Vasakronan samt med tomträttsinnehavaren av Riddaren 23 om genomförandet av förändringar i tunnelbanans utbredning, innan detaljplanens antagande.

## Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer fortsätta att prövas i den pågående planprocessen.



*Ny tunnelbaneuppgång i de s.k. Marmorhallarna inne i kvarteret.  
Illustrerande bild från plansamrådet.*

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 38000 kr per kvm BTA.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för kostnaderna för detaljplan och fastighetsbildning samt övriga kostnader som hör till byggnationen av gångtunnel och lokaler. Bolaget står också för samtliga kostnader för eventuella ledningsflyttar och provisorier.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Projektet uppfyller även flera mål som finns för stadsutvecklingsområde City. Exempel på mål som uppfylls är att City ska vara en vital urban miljö samt att City ska upplevas som en trygg och levande stadskärna.

## **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

## **Påverkan på barn**

Kontorets bedömning är att den nya bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på barn.



## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 6 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller vid beslut om försäljning, preliminärt kvartal 4, 2019. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut fattas på delegation då kostnaderna beräknas vara mindre än 10 mnkr

### **Risker och osäkerheter**

Området mark- och grundförhållanden är osäkra. Detaljplanen kan komma att överklagas. Erforderliga avtal är ännu inte tecknade mellan bolaget, Trafikförvaltningen och eventuellt tomträttshavare till intilliggande fastighet Riddaren 23.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättning att ge ett tillskott av butikslokaler i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som tillgängligheten till tunnelbanan blir bättre.

Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

### **Slut**